

„Parteilpolitisch neutral und doch politisch engagiert“

HAUS + GRUND München bleibt für seine mehr als 30.000 Mitglieder ständig am Ball



Die Rechtsabteilung von Haus + Grund München

Foto: HAUS + GRUND

Über 137 Jahre ist der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. aktiv. Über seine Aufgaben und die aktuellen Herausforderungen sprachen wir mit Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, seit 16 Jahren engagierter Vorsitzender.

Welche sind die wichtigsten Aufgaben?

RUDOLF STÜRZER: Wir vertreten die Interessen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Der Verein ist parteipolitisch und wirtschaftlich unabhängig. Mit über 30.000 Mitgliedern sind wir

die größte örtliche Interessenvertretung der Haus- und Grundeigentümer in Deutschland. Zur Zeit treten pro Arbeitstag 10-12 neue Mitglieder bei. Die Eigentümer von 420.000 Wohnungen und Geschäftsräumen im Großraum München sind bereits bei uns organisiert. Die Aufgaben reichen von allgemeinen Servicedienstleistungen bis zu Rechts-, Steuer- und Bauberatungen durch inzwischen 21 Rechtsanwälte, Steuerberater und Architekten. Details dazu finden Sie auf unserer Homepage www.haus-und-grund-muenchen.de. Darüber hinaus beobachten wir

relevante politische Entwicklungen und Entscheidungen und bringen uns in die Diskussion ein.

Welche Themen sind dabei derzeit besonders aktuell?

Da sind insbesondere Mietpreisbremse und Mietspiegel zu nennen. Die Mietpreisbremse ist kontraproduktiv. Damit wird keine einzige neue Wohnung geschaffen. Im Gegenteil: Investoren werden abgeschreckt, auch Mietern hat sie bisher nur Nachteile gebracht: Vor Inkrafttreten sahen sich viele Vermieter zu Mieterhöhungen veranlasst; jetzt zeigt sie – wie von uns prophezeit – keine Wirkung. Nachdem die Bayerische Staatsregierung bei der Mietpreisbremsverordnung die Vorgaben des Bundesgesetzgebers missachtet hat, lassen wir derzeit im Wege der Popularklage die Rechtmäßigkeit vom Bayerischen Verfassungsgeschichtshof prüfen.

Beim Münchner Mietspiegel weiß jeder, der den Wohnungsmarkt kennt, dass die dort ausgewiesenen Werte um durchschnittlich 30% unter den tatsächlich gezahlten Mieten liegen. Ursächlich dafür ist wohl, dass die Stadt überproportional viele billige Mieten einfließen ließ, um das Mietniveau künstlich zu drücken. Nachdem die Stadt die Offenlegung der Mietwer-

te – was in anderen Großstädten üblich ist – verweigert, sehen wir unsere Vermutung bestätigt und haben daher beim Verwaltungsgericht München Klage auf Auskunft eingereicht. Genaueres dazu ist in Presseerklärungen auf unserer Internetseite nachzulesen.

Was erwarten Sie sich hier von der Rechtsprechung?

Wir vertrauen auf die Unabhängigkeit unserer Rechtsprechung und gehen daher davon aus, dass sich die Gerichte bei ihren Entscheidungen nicht von den oft einseitigen Äußerungen von Politikern und zahlreichen Medien beeinflussen lassen. Gerade bei dem Verfahren um den Mietspiegel geht es ja um die prinzipielle Frage, ob es mit den Grundsätzen eines modernen Rechtsstaats vereinbar ist, dass eine Stadtverwaltung, die sich gerne offen und transparent gibt, ihren Bürgern dann wichtige Informationen vorenthält, wenn ihr dies aus politischen Gründen unangenehm ist.

Immobilien in München werden immer begehrter und auch teurer. Wie kann hier die Balance zwischen Eigentümer und Mieter gewahrt werden?

Da sollte man einen Blick in die Statistiken werfen. Denn hier findet sich keine einzige, die den vielfach veröffentlichten Eindruck der „Unbezahlbarkeit“ bestätigt. Selbst der bislang letzte Bericht der Landeshauptstadt München zur Wohnungssituation (Ausgabe Dezember 2012), in dem die Mietbelastung in bundesdeutschen Großstädten verglichen wurde, schließt

mit der Feststellung: „So hat München trotz des Spitzenmietniveaus auf Grund der hohen Kaufkraft eher eine mittlere Mietbelastung im nationalen Vergleich.“

Und doch ist es für den Einzelnen mitunter schwer, sich die Wunschwohnung zu leisten ...

Nach Studien von IMMOBILIENSCOUT24 und dem Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) müssen Münchens Mieter durchschnittlich 27 Prozent ihres verfügbaren Nettoeinkommens für die Miete aufwenden. Das sind zwar drei Prozent mehr als im Bundesdurchschnitt. Allerdings verfügen Münchner Haushalte nach dem städtischen Bericht zur Wohnungssituation bundesweit mit 40 qm pro Person auch über die größte Wohnfläche.

Unbestritten bleibt aber ein gewisser Druck bei Neuvermietungen, nicht zuletzt durch Zuzug. Wie soll das weitergehen?

In München werden in den nächsten fünfzehn Jahren ca. 200.000 Neubürger erwartet. Bei einem „Weiter so“ in der Wohnungspolitik ist es nicht damit getan Symptome zu bekämpfen, etwa mit der Mietpreisbremse oder ähnlichem. Man muss die Ursachen im Blick haben und diese beseitigen.

Welche Lösungsmöglichkeiten sehen Sie da?

Politische Fehlentscheidungen der Vergangenheit insbesondere im Miet- und Steuerrecht müssen korrigiert werden. Die erst kürzlich vom Bundesrat blockierte steuerli-



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

che Förderung des Wohnungsbaus ist wieder ein Beispiel von vielen, das sich negativ auf die Investitionsbereitschaft der Investoren auswirken wird.

Abschließend noch eine persönliche Frage: Sie tragen viel Verantwortung, was ist die Motivation für Ihr Engagement?

Fast 80% der Münchner Bürger sind Mieter. Da hat schon aus wahltaktischen Gründen keine der großen Parteien den Mut, sich für das Eigentum einzusetzen. Während sich die Münchner SPD schon immer klar für die Mieter positioniert hat, brauchen Haus- und Wohnungseigentümer einen starken Verband, der sie nicht nur individuell bei all ihren Fragen und Problemen berät und vertritt, sondern auch aus dieser politischen Konstellation das Beste macht.

Das Interview führte
Miryam Gümberl

Weitere Informationen unter
www.hug-m.de

 **HAUS + GRUND MÜNCHEN**
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.